

GRONDPRIJSBRIEF
2012

RUIMTE

Afdeling	Ruimte
Datum	15 november 2012
Status	Definitief



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3	
2.	Methodiek per categorie grond/ bebouwing		3
3.	Grondprijzen geldend vanaf 16 november 2012		4

Bijlage: Methodieken grondprijsbepaling

1. Inleiding

Voor de uitgifte van gronden rekent de gemeente een bepaalde prijs. De gemeente Vught maakt daar beleid voor. Het grondprijsbeleid is een instrument om richting te geven aan de wijze

waarop de gemeente deelneemt aan de markt van (bouwrijpe) grond. Duidelijk wordt gemaakt hoe grondprijzen voor verschillende categorieën van gronden worden bepaald.

Er is een aantal methodieken beschikbaar om tot bepaling van de grondprijs te komen. Deze methoden zijn uiteengezet in de bijlage.

Het belang van het benoemen van de berekeningsmethodiek is gelegen in de transparantie (duidelijkheid over de wijze waarop de berekeningen tot stand zijn gekomen), zowel binnen de gemeentelijke organisatie als richting marktpartijen.

Het uitgangspunt is een marktconforme grondprijs. Bij het bepalen van de grondprijs zijn dan meerdere aspecten van belang, zoals bijvoorbeeld:

- de locatie;
- de bestemming;
- het beoogde programma en doelgroep;
- de betreffende partij die gaat ontwikkelen;
- de marktsituatie.

Een marktconforme grondprijs houdt dus niet alleen rekening met het beoogde programma en de locatie, maar ook met de situatie op de onroerend goed markt.

Definitieve bepaling van de grondprijs gebeurt door het college op het moment van vaststellen van de verkoopvoorwaarden.

2. Methodiek per categorie grond/ bebouwing

Bij het bepalen van (de methodiek van berekenen van) grondprijzen worden de volgende categorieën onderscheiden:

1. sociale huurwoningen;
2. sociale koopwoningen;
3. vrije sector woningbouw (grondgebonden);
4. vrije sector woningbouw (kavels);
5. vrije sector woningbouw (gestapeld);
6. kantoren;
7. bedrijven;
8. commerciële voorzieningen (winkels/ horeca e.d.);
9. niet-commerciële/ maatschappelijke voorzieningen (welzijn, onderwijs, sport e.d.);
10. bijzondere categorieën;
11. landbouwgrond;
12. reststroken.

Per genoemde categorie worden de (methodieken van berekenen van) grondprijzen vastgesteld.

3. Grondprijzen geldend vanaf 16 november 2012

Na de vaststelling van deze grondprijsbrief zullen de onderstaande (methodieken van vaststelling van) grondprijzen gelden vanaf 16 november 2012.

1. De uitgifteprijs voor grond ten behoeve van **sociale huurwoningen** wordt per locatieontwikkeling marktconform vastgesteld aan de hand van een taxatie. De basis van een dergelijke taxatie is een residuele grondwaardeberekening. Bij de grondwaardebepaling wordt rekening gehouden met het scheppen van zodanige financiële condities dat de bouw van sobere, doelmatige en voor de doelgroep betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.

Bij het bepalen of een locatie in aanmerking komt voor sociale woningbouw wordt de afweging gemaakt tussen onder andere de financiële gevolgen en de wens om op een dergelijke locatie woningen bereikbaar te maken voor een bepaalde doelgroep.

2. De uitgifteprijs voor grond ten behoeve van **sociale koopwoningen** wordt per locatieontwikkeling vastgesteld aan de hand van een taxatie op basis van een residuele grondwaardeberekening. Hierbij wordt een prijs per m² grond berekend. Bij de grondwaardebepaling wordt rekening gehouden met het scheppen van zodanige financiële condities dat de bouw van sobere, doelmatige en voor de doelgroep betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.

Er zijn verschillende constructies mogelijk die bewerkstelligen dat de koopsom van een woning laag wordt gehouden. De betreffende corporatie/ontwikkelaar kan deze constructies aanbieden aan de koper. Deze partij sluit immers de overeenkomst met de koper. Bij de inbreng van gemeentelijke gronden in een dergelijke ontwikkeling kan het college bij de voorwaarden van verkoop bepalen of het wenselijk is dat een dergelijke constructie wordt toegepast.

Bij het bepalen of een locatie in aanmerking komt voor sociale woningbouw wordt de afweging gemaakt tussen onder andere de financiële gevolgen en de wens om op een dergelijke locatie woningen bereikbaar te maken voor een bepaalde doelgroep.

3. Voor het vaststellen van de grondprijzen bij **vrije sector woningbouw (grondgebonden)** gaat de gemeente uit van een marktconforme uitgifteprijs gebaseerd op een taxatierapport van een externe deskundige. Als methodiek geldt in beginsel de residuele grondwaarde methode.

4. De grondprijzen voor **vrije sector woningbouw (kavels)** worden afgerekend per m² en worden bepaald op basis van een marktconforme prijs. Per situatie wordt bekeken welke methode dient te worden gehanteerd om een marktconforme prijs te bepalen.
5. Bij de prijsbepaling van **vrije sector woningbouw (gestapeld)** wordt uitgegaan van een marktconforme prijs, gerelateerd aan een prijs-kwaliteitstoets voor appartementen. Belangrijke argument om de prijs-kwaliteitstoets te hanteren is dat bijzondere kosten bij het realiseren van een appartementencomplex goed in deze methodiek kunnen worden verdisconteerd en vervolgens tot uiting kunnen komen in de grondprijs (het residu). Als berekeningsmethode wordt de residuele grondwaardemethode gehanteerd.
6. Voor de grondprijsbepaling van **kantoren** geldt een minimumwaarde van € 250,- per m² (peildatum 1-7-2012) uitgeefbaar terrein in bouwrijpe staat. Afhankelijk van de gemaakte afspraken wordt de omliggende openbare ruimte ingericht door de gemeente. De genoemde prijs zal jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie-index CPI – alle huishoudens. Daarnaast zal deze vierjaarlijks getoetst worden aan de marktontwikkelingen.
Om een marktconforme prijs te bepalen komt de grondprijs van kantoren in beginsel tot stand op basis van een taxatierapport van een deskundige dan wel tot stand middels niet-openbare aanbesteding, waarbij de genoemde minimumwaarde geldt. Het college is bevoegd om, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, te besluiten middels welke methode de grondprijs zal worden bepaald.
7. Voor de grondprijsbepaling van **bedrijven** geldt een minimumwaarde van € 150,- per m² (peildatum 1-7-2012) voor bouwrijpe grond. Deze prijs zal jaarlijks worden geïndexeerd met de inflatie-index CPI – alle huishoudens. Daarnaast zal deze vierjaarlijks getoetst worden aan de marktontwikkelingen.

Om een marktconforme prijs te bepalen komt de grondprijs van bedrijven in beginsel tot stand op basis van een taxatierapport van een deskundige dan wel tot stand middels niet-openbare aanbesteding, waarbij de genoemde minimumwaarde geldt. Het college is bevoegd om, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, te besluiten middels welke methode de grondprijs zal worden bepaald. De bovenstaande beleidsregels gelden met uitzondering van het geval dat de verplaatsing van een bedrijf noodzakelijk is (huidige locatie is ongewenst of noodzakelijk voor een andere ruimtelijke ontwikkeling).

8. Gezien de sterk locatie gebonden functie is de residuele grondwaardemethodiek het meest geschikt voor het berekenen van de grondprijs voor **commerciële voorzieningen**. Dit sluit niet uit dat er wel een zekere vergelijking dient plaats te vinden met omliggende gemeenten om de aantrekkelijkheid van Vught als vestigingsplaats voor deze voorzieningen te behouden.
9. In sommige gevallen worden in het betreffende project ook meer commerciële voorzieningen gehuisvest. De grondprijzen voor **niet-commerciële/ maatschappelijke voorzieningen** zullen per geval worden vastgesteld middels een residuele waardeberekening. In de parameters van de berekening zal rekening gehouden worden met de verhouding maatschappelijk/commercieel.
10. Indien sprake is van een **bijzondere categorie** (bijvoorbeeld zeer ruim dan wel zeer mooi gelegen kavels) zullen deze bijzondere kavels via een procedure van verkoop aan de hoogste bidder worden verkocht. Het college is bevoegd te bepalen welke gronden onder deze categorie vallen.
11. Indien **landbouwgronden** worden verkocht wordt de prijs bij deze verkoop per geval bepaald aan de hand van een taxatierapport.

12. Verkoop van **reststroken** (voor een definitie van reststroken wordt verwezen naar de "Beleidsnotitie beheer reststroken 2011") gebeurt tegen marktconforme prijzen, op basis van een taxatie, voor iedere individuele zaak afzonderlijk. Grondslag voor de waardebepaling is de waarde in het economische verkeer, vrij van huur, pacht en/of gebruik, rekening houdend met de toegevoegde waarde van de reststrook voor de gebruiker.